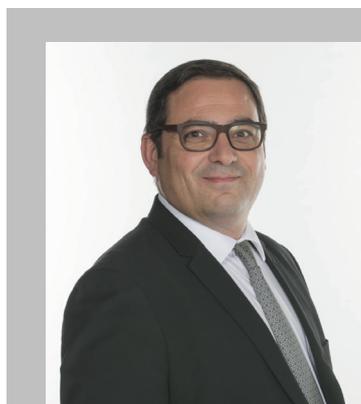


ÉDITO



Me Jean-Christophe HOCHÉ,
Président de l'INERE

L'Institut notarial de l'espace rural et de l'environnement (INERE) considère, depuis de nombreuses années, l'EAU comme élément essentiel à protéger.

Il a élaboré un kit de conférence sur ce thème, mis à la disposition de tous les notaires de France ; il a, en 2006, choisi comme sujet de son concours annuel ouvert à tous les lycées agricoles, publics et privés, « agriculture et eau » et pour la présente année, « agriculture et eau ou comment préserver les ressources », dont le lauréat est le lycée des Sicaudières à Bressuire (Deux Sèvres) plus particulièrement la classe de 1ère CGEA - Conduite et Gestion des Entreprises Agricoles - élèves futurs agriculteurs qui ont répondu à ce concours avec passion.

Cette lettre, dont le format ne permet pas de longs développements, a obligé à des choix qui se sont portés d'une part, sur les forages, captages et traitement des eaux de piscine dont les réglementations s'appliquent à l'ensemble du territoire et d'autre part, sur un sujet plus spécifique et propre à certaines régions, le plan d'eau et sa réglementation.

FORAGES

L'eau est une denrée rare et précieuse. Or, la consommation d'eau des ménages a triplé en vingt ans, ce qui a conduit à en diversifier les sources d'approvisionnement.

L'appréhension des eaux souterraines met en œuvre les techniques de forage et de captage.

Les types de forages

Il existe des forages à usage domestique et des forages à usage non domestique de l'eau.

Le forage à usage domestique de l'eau

« L'usage domestique de l'eau est constitué des prélèvements et rejets destinés exclusivement aux besoins des personnes physiques, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, réservées à la consommation familiale de ces personnes » (Code de l'environnement, art. R. 214-5).

La quantité d'eau prélevée doit être inférieure ou égale à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il s'agisse de l'eau tirée d'un puits pour arroser un jardin comme de l'alimentation en eau de l'ensemble d'une propriété.

Le forage à usage non domestique

Il a une définition plus large. La réglementation le concernant, appelée « police de l'eau », fait référence aux Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA). Son régime est lourd et fonctionne avec un système de déclaration ou d'autorisation.

Les forages à usage non domestique concernés par la police de l'eau sont destinés à prélever de l'eau de manière significative. Dans ce cas, le volume prélevé est supérieur à 10 000 m³ par an.

La vente du forage à usage domestique de l'eau

Il y a une obligation pour tout propriétaire de déclarer son ouvrage en mairie et ce, pour recenser les forages existants et pouvoir ainsi veiller à ce qu'ils ne polluent pas la ressource en eau.

Le notaire doit s'assurer de la réalité de cette déclaration. Il devrait pouvoir avoir accès à l'information, mais cela n'est pas facile, le système comportant une lacune : l'information de cette déclaration est conservée dans une base de données nationale du ministère de l'Écologie, mais celle-ci est sécurisée et confidentielle. Le notaire n'y a donc pas accès.

Néanmoins, il sera important pour un vendeur de faire, dans un acte de vente, une déclaration sur l'effectivité de cette démarche.

Le contrôle des forages

Lorsque le prélèvement de l'eau est réalisé par un pompage, il y a obligation d'installer un compteur d'eau sur l'ouvrage. Celle-ci concerne tous les ouvrages de prélèvement, forages à usage domestique ou non domestique de l'eau. Le texte impose de conserver trois ans les données correspondantes et de les tenir à la disposition de l'autorité administrative. Il faut donc prévoir, lors de la vente, la transmission du registre ou du cahier relatif au suivi de l'exploitation de l'ouvrage.

L'obligation d'analyse de l'eau

Cette obligation ne concerne que les forages à usage domestique car l'eau est destinée à la consommation humaine. C'est cette donnée qui justifie que soit vérifiée la potabilité de l'eau, et cette analyse doit être réalisée au moment de la déclaration de l'ouvrage. Il faut s'assurer que cette analyse a bien été jointe au dossier de déclaration. Dans la mesure où la base de données des déclarations est à caractère sécurisée et confidentielle, le notaire fera déclarer, dans l'acte par le propriétaire, l'existence ou non de cette analyse. Enfin, dans le cas particulier de l'alimentation exclusive en eau d'une propriété par forage, lorsque le vendeur se refuse à faire analyser l'eau, il sera préférable pour l'acquéreur d'en supporter le coût afin d'être fixé sur ce point.

LES CAPTAGES

Les eaux douces utilisées ou destinées à être utilisées pour la consommation humaine peuvent être issues d'eaux souterraines et appréhendées par captage. L'article L. 1321-7 du Code de la santé publique indique que la création d'un captage est soumise à déclaration ou autorisation du Préfet du département, et l'article L. 20 du même code précise que tout captage destiné à fournir de l'eau potable, s'il ne bénéficie pas d'une protection naturelle permettant efficacement d'assurer la qualité des eaux, doit s'accompagner de périmètres de protection.



Trois périmètres de protection

1. Le périmètre de protection immédiate

Son objet est d'empêcher l'accès à toute personne extérieure au service. Ce périmètre est d'une surface réduite, il est clos et appartient à la collectivité. À l'exception de celles liées à l'exploitation de l'eau, toutes les activités sont interdites. L'entretien du terrain doit être régulier, les produits phytosanitaires sont interdits, la végétation coupée est évacuée de l'enceinte.

2. Le périmètre de protection rapprochée

Son objet est de protéger la ressource contre la migration dans le sol de produits polluants. Sa surface est plus grande que celle du périmètre précédent. La collectivité peut s'en rendre propriétaire si elle le juge utile. Tout ce qui est susceptible de nuire à la qualité des eaux est interdit, y compris les dépôts de déchets inertes. Les habitations existantes doivent obligatoirement être desservies par l'assainissement collectif et des tests d'étanchéité doivent être régulièrement renouvelés aux frais de la collectivité.

Le pacage du bétail est réglementé et l'apport de fertilisants organiques ou minéraux doit répondre à des charges précises ; l'utilisation de produits phytosanitaires est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

3. Le périmètre de protection éloignée

Il est mis en place pour améliorer la protection résultant de la création du périmètre de protection rapprochée si la nature et l'exploitation des terrains le justifient. Il est d'une superficie plus importante que les deux périmètres précédents.

Toutes les dispositions interdites ou réglementées dans le périmètre rapproché peuvent être reconduites dans le périmètre éloigné.

Dans les périmètres de protection rapprochée ou éloignée, les dispositions prises en matière de protection de la ressource en eau qui nuisent aux propriétaires ou occupants des terrains concernés ouvrent droit à indemnisation selon les règles applicables en matière d'expropriation pour utilité publique.

Ces dispositions sont toutes rappelées dans l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la création des périmètres de protection de captage.

Publicité et annexion au PLU

L'arrêté déclaratif d'utilité publique est porté à la connaissance des propriétaires concernés par voie d'affichage et de publication, par notification par lettre recommandée avec avis de réception et par annexion au plan local d'urbanisme. En cas de mutation, la publication au service de la publicité foncière des servitudes grevant un terrain du fait de l'existence des périmètres de protection paraît indispensable bien que l'article L1321-2 al 2 du Code de la santé publique dispose : « Les servitudes afférentes aux périmètres de protection ne font pas l'objet d'une publication aux hypothèques. »

Il ya donc là un vrai problème pour le notaire car il existe un certain nombre de contraintes et de conséquences qu'il ne peut méconnaître. Cette information doit être délivrée lors de la signature d'une vente, d'un bail ou de son renouvellement.

LE TRAITEMENT DES EAUX DE PISCINE

L'article L 1331-2 du Code de la Santé Publique dispose qu'il est interdit d'introduire dans les systèmes de collecte des eaux usées : ... des eaux de vidange des bassins de natation.

Le rejet des eaux de vidange des piscines publiques n'est pas le seul concerné par la réglementation : celui de votre piscine l'est aussi.

Dans la mesure du possible, l'évacuation de l'eau de vidange doit se faire par infiltration dans le sol (puits ou épandage).

Un déversement en pleine nature des eaux d'une piscine privée ou une mise en réserve pour l'arrosage n'est pas constitutif d'une infraction à la législation du Code de la Santé Publique mais peut constituer une infraction à l'article L. 211-2 du Code de l'environnement.

Dans tous les cas, il est impératif de faire appel à un vidangeur professionnel pour un bassin traité à l'eau salée.

A défaut, c'est-à-dire en cas d'impossibilité technique liée à la dimension du terrain ou à la nature du sol, cette évacuation peut se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

En cas absence de réseau d'eaux pluviales, l'évacuation pourra se faire dans le réseau d'eaux usées.

Dans ces deux cas, les eaux de vidange des piscines privées sont considérées comme des eaux usées domestiques ; aussi faut-il, avant d'en envisager le rejet matériel, respecter la procédure applicable à l'évacuation des eaux usées non domestiques telle qu'elle est prévue à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Il faut une autorisation préalable du Maire, ou du Directeur de l'établissement public de coopération intercommunale ou encore du syndicat mixte ; lequel dispose d'un délai de quatre mois pour répondre (son silence valant rejet de la demande).

Cette autorisation fixe les quantités d'eaux qui pourront être rejetées, leur qualité et précise le montant de la participation financière qui devra, le cas échéant, être versée par le demandeur. Cette autorisation dépendra donc des caractéristiques des ouvrages de collecte et de traitement, et à la condition que ce déversement soit sans influence sur la qualité du milieu récepteur du rejet final.

En fonction des performances du réseau et du degré de contamination des eaux, cette autorisation ne pourra être accordée qu'à condition :

- de respecter un débit de rejet maximum de 10 litres/seconde ;
- d'arrêter le traitement de l'eau au moins quinze jours avant l'opération de déversement ;
- de retenir par une grille les objets flottants (feuilles, brindilles)
- et d'interrompre le rejet en cas de fortes pluies.

Aussi, il est conseillé de se rapprocher du gestionnaire de l'assainissement pour connaître ses préconisations.

Enfin, il est à noter que les eaux provenant du nettoyage des piscines, des filtres ou accessoires doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées, et, à défaut d'être raccordé, dans l'installation d'assainissement autonome. Dans ce dernier cas, il convient d'utiliser des produits qui n'entraînent pas sa dégradation.



Lettre réalisée dans le cadre du salon international de l'agriculture, par le Conseil supérieur du notariat et les membres de l'Institut Notarial de l'Espace Rural et de l'Environnement (INERE).

L'INERE aide les notaires à enrichir leur champ d'activité autour du monde rural. À l'écoute des agriculteurs, des éleveurs et de leurs représentants, syndicats, chambres, centres de gestion, il est en relation avec le ministère de l'Agriculture qui le consulte régulièrement.

www.notaires.fr

PLAN D'EAU ET RESPECT DES REGLEMENTATIONS APPLICABLES

Se porter acquéreur d'un plan d'eau peut être un achat utile pour qui veut produire du poisson, irriguer ses cultures, abreuver son bétail ou lutter contre l'incendie, mais tout aussi bien un pur achat « plaisir » permettant à son propriétaire, à sa famille ou à des tiers de pratiquer par exemple un loisir tel que la pêche ou encore la chasse.

Mais les plans d'eau sont des ouvrages complexes, pouvant relever de plusieurs réglementations : loi sur l'eau, sur la pêche, sur l'urbanisme, sur l'environnement, voire le Code civil.

Aussi, une telle acquisition mérite d'être réfléchie. Il importe que les parties et leur notaire se posent un certain nombre de questions afin d'éviter quelques déconvenues : quelle surface, quand a-t-il été créé, quel est son statut juridique, son mode d'alimentation, ses équipements ?

Selon les réponses, la réglementation applicable sera plus ou moins dense, plus ou moins complexe ; dans des cas extrêmes, l'administration compétente pouvant même aller jusqu'à demander la suppression du plan d'eau qui ne serait pas aux normes.

Existence et qualification du bien

C'est la surface du bien acheté, vendu ou loué qui permet de le qualifier de plan d'eau ou étang. Inférieur à 1000 M2 le plan d'eau sera plutôt qualifié de « marre », et du coup soumis à aucune réglementation particulière. Si le bien dispose d'une surface en eau supérieure à 1000 M2, nous sommes en présence d'un étang susceptible de relever de l'une des catégories prévues par la loi ; il importe alors de connaître sa date de création.

Avant la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, on dénombre plusieurs périodes :

- Les étangs dont la création remonte avant 1789, que l'on considère comme « fondés en titre », c'est-à-dire réputés avoir été créés en vertu d'un titre de l'époque ayant probablement disparu avec la Révolution.

Il suffit d'en apporter la preuve (Carte de Cassini en général, voire des photos ou représentation de l'époque) ; auquel cas, l'étang n'est soumis à aucune réglementation.

- Les étangs créés entre le 14 juillet 1789 et le 15 avril 1829 sont considérés comme « fondés sur titre ». Pour eux également aucune réglementation n'est censée applicable, à moins que l'administration compétente n'en décide autrement.

- Pour ceux créés entre 1829 et 1905, est prévue une régularisation simplifiée. Il suffit d'apporter la preuve de leur existence (carte, photos, document administratif..) pour que l'administration délivre un document attestant de leur existence.

- Pour les étangs créés entre 1905 et la loi sur l'eau de 1992, tout dépend du fait de savoir s'ils sont reliés ou non à un cours d'eau. Si ce n'est pas le cas, l'étang pourra faire l'objet d'une procédure simplifiée comme évoquée précédemment. Si l'étang est relié à un cours d'eau, il est alors nécessaire de solliciter une autorisation préfectorale.

- Enfin, tous les plans d'eau créés depuis 1992 doivent faire obligatoirement l'objet soit d'une autorisation (quand supérieur à 3 ha), soit d'une déclaration (surface comprise entre 0,1 et 3 ha) auprès de l'administration.

Les structures utiles et compétentes

A défaut d'éléments suffisants pour caractériser l'existence du plan d'eau, il conviendra d'interroger la Direction départementale des territoires (DDT), service « eau », pour connaître le statut juridique immédiat du plan d'eau, sa conformité ou non-conformité avec la réglementation applicable.

Associée à l'agence française pour la biodiversité, la DDT assure la police de l'eau et des milieux aquatiques, mais également l'accompagnement technique et réglementaire. Les syndicats de rivière ou de propriétaires d'étangs peuvent aussi être de bons interlocuteurs pour accompa-

agner les propriétaires de plans d'eau sur le plan technique, voire juridique. Pour qui est à la recherche de financements c'est vers l'Agence de l'eau, compétente sur le bassin versant d'alimentation considéré, qu'il convient de se tourner, voire vers le Conseil régional ou départemental.

Le notaire accompagnera les intéressés lors des transactions portant sur la vente ou la location des biens.

Les équipements du plan d'eau

Le dimensionnement des ouvrages doit toujours être adapté aux caractéristiques du plan d'eau et, pour certains, il peut dépendre de la réglementation applicable et du bassin versant d'alimentation.

Parmi les principaux, citons : la digue ou barrage (qui peut selon ses caractéristiques, être soumis à un classement ou à des obligations de surveillance et d'exploitation), le moine ou système d'évacuation des eaux de fonds (ouvrage de vidange qui facilite la gestion du niveau d'eau, l'extraction des eaux du fonds, sachant que lors des vidanges des précautions doivent être prises pour éviter un impact quantitatif ou qualitatif sur le milieu et la vie aquatique), l'ouvrage de rétention des sédiments (bassin de décantation), le déversoir de crue, les grilles amont et/ou aval pour les piscicultures et les pêcheries ou encore la dérivation si l'étang est sur un cours d'eau.

L'entretien du plan d'eau

Une fois l'acquisition du plan d'eau réalisée, l'attention reste de mise. En effet, tout propriétaire doit entretenir son bien (gérer la végétation sur la digue et les berges, assurer de bonnes conditions de sécurité pour les personnes et ouvrages ..), vérifier régulièrement le bon fonctionnement des ouvrages (système de vidange, état des grilles à poissons..), réaliser les modifications éventuellement nécessaires (mise en place d'une dérivation par exemple quand l'étang est sur cours d'eau) après avis favorable de l'autorité compétente, faire des vidanges régulières (en res-

pectant les périodes, la fréquence, la protection du milieu, la gestion des sédiments..) et en profiter pour inspecter plus minutieusement le plan d'eau et ses infrastructures.

La vidange doit se faire tous les 2 à 5 ans, lorsque les conditions hydrologiques sont optimales et en avertissant les services compétents au moins 15 jours avant.

Le Code civil précise qu'il ne faut pas assécher ni inonder les propriétés situées en aval. Le Code de l'environnement ajoute lui que doit être respecté, à la sortie de tout ouvrage sur cours d'eau, un débit minimum dit « débit réservé » (10% du débit moyen du cours d'eau).

De même que le propriétaire devra contrôler les espèces présentes, notamment végétales en évitant ou luttant contre la propagation de celles dites invasives (ex. la Jussie).

S'agissant de la pêche et de la propriété des poissons, en présence d'eaux closes les poissons appartiennent au propriétaire de l'étang qui peut les capturer comme il le veut. Dans les autres cas, tout pêcheur devra être en possession d'une carte de pêche et respecter la réglementation en vigueur pour s'adonner à son loisir.

Acheter et profiter d'un plan d'eau n'est donc pas forcément un long fleuve tranquille.